

# Regierungsratsbeschluss

vom 13. August 2024

Nr. 2024/1240

## Aedermannsdorf: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

---

### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Aedermannsdorf unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan Ortsteil Nord 1:4'000
- Gesamtplan Ortsteil Süd 1:4'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung Ortsteil Nord 1:1'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Süd 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan 1:1'000
- Naturgefahrenplan Wassergefahren 1:2'000
- Zonenreglement.

Die Planung stützt sich auf eine Siedlungsentwicklungsanalyse, ein Naturinventar und -konzept sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild.

Die Planung wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) umfassend erläutert. Der Bericht hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde, zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen die Vorprüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 18. März 2022 und vom 3. Februar 2023 vor.

## 2. Einleitung

### 2.1 Grundlagen

#### 2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und b RPG). Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

#### 2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit dem Beschluss Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen. Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplanbeschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

#### 2.1.3 Verein Region Thal

Die Gemeinde Aedermannsdorf ist Mitglied des Vereins Region Thal. Dieser Verein stellt eine geeignete Form zur Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Die vorliegende Ortsplanungsrevision steht im Einklang mit den verfolgten Zielen des Vereins Region Thal. Die in diesem Rahmen mögliche Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und dem Kanton wird auch künftig von grosser Bedeutung sein.

#### 2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung

Der rechtsgültige Bauzonenplan sowie die rechtsgültigen Erschliessungspläne der Gemeinde Aedermannsdorf wurden mit RRB Nr. 1296 vom 27. Juni 2000 und der rechtsgültige Gesamtplan mit RRB Nr. 2004/768 vom 6. April 2004 genehmigt. Seither wurden zwei Teilerschliessungspläne erarbeitet. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

#### 2.1.5 Räumliches Leitbild

§ 9 PBG schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 17. Juni 2019 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

## 2.2 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanungsrevision setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabebetbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

## 2.3 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Ortsplanungsrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanungsrevision liegt darin, einen Beitrag an die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten. Basierend auf dem räumlichen Leitbild, der Siedlungsentwicklungsanalyse sowie weiteren Grundlagen wurden differenzierte Anpassungen des Bauzonenplans und des Zonenreglements vorgenommen. Zu nennen ist die Schaffung des zentral gelegenen Entwicklungsgebiets «Löwenmatte». Mittels einer grossflächigen Umzonung soll eine strategisch wichtige Baulandreserve aktiviert und das Gebiet dicht und qualitativ hochwertig entwickelt werden. Für das zu entwickelnde Gebiet wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit Ausnahme von zwei kleinflächigen Arrondierungen am Siedlungsrand wird die Bauzone insgesamt nicht vergrössert. Sämtliche Reservezonen werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Nutzung ausserhalb des Siedlungsgebiets wird in einem aktualisierten Gesamtplan (zwei Teilpläne für das nördliche bzw. das südliche Gemeindegebiet) geregelt. Als wesentliche Änderungen sind die definitive Festlegung der Gewässerräume mittels einer kommunalen Uferschutzzone sowie die Anpassungen an der kommunalen Landschaftsschutzzone zu nennen.

## 3. Erwägungen

### 3.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Aedermannsdorf erfolgte vom 21. August 2023 bis am 20. September 2023. Innert Frist gingen bei der Gemeinde vier Einsprachen ein, darunter eine Sammeleinsprache. Die Einsprachen wurden anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 23. Oktober 2023 behandelt. Mit Verfügungen vom 26. Oktober 2023 entschied der Gemeinderat der Gemeinde Aedermannsdorf über die Einsprachen und beschloss die Ortsplanung.

Am 6. November 2023 erhob die Römisch-katholische Kirchgemeinde Aedermannsdorf (nachfolgend: Beschwerdeführerin 1), vertreten durch den Kirchgemeinderat, beim Regierungsrat Beschwerde gegen die Verfügung des Gemeinderates Aedermannsdorf vom 26. Oktober 2023 und beantragte die Nichtgenehmigung der Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» in eine neue Kernzone im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung Aedermannsdorf. Des Weiteren sei § 17 des Entwurfs des Zonenreglements zu streichen und es seien die Zonierungsvorschriften, namentlich das Zonenreglement, von der Legislative, das heisst von der Gemeindeversammlung, zu beschliessen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zudem beantragte die Beschwerdeführerin 1 die Durchführung eines Augenscheins. Am 22. Dezember 2023 reichte die Beschwerdeführerin 1 ihre Beschwerdebegründung ein.

Ebenfalls am 6. November 2023 reichten Margot und Cornelis van Hoek (nachfolgend: Beschwerdeführer 2) bei der Gemeindeverwaltung Aedermannsdorf ein schriftliches Gesuch um Verlängerung der Beschwerdefrist ein, welches die Gemeindeverwaltung zuständigkeitshalber an das instruierende Bau- und Justizdepartement weiterleitete. Mit verfahrenleitender Verfügung vom 6. Dezember 2023 setzte das Bau- und Justizdepartement den Beschwerdeführern 2

zur Antragstellung und einlässlicher Begründung der Beschwerde i.S.v. § 33 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 124.11) Frist bis zum 22. Dezember 2023.

Am 22. Dezember 2023 reichten die Beschwerdeführer 2 die ergänzte Beschwerde inkl. Begründung ein und beantragten, es sei von der Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» in die neue Kernzone «Löwenmatte» abzusehen und es sei § 17 des Entwurfs des Zonenreglements zu streichen. Des Weiteren sei anstelle der Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» das vorhandene Potenzial an anderem nicht überbauten Bauland auszuschöpfen und eine allfällige Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» sei der Bevölkerung von Aedermansdorf erst an einer Gemeindeversammlung zum Entscheid zu unterbreiten, wenn ein wirklich aussagegender Bebauungsplan vorliege.

Am 27. Februar 2024 liess sich der Gemeinderat der Gemeinde Aedermansdorf (nachfolgend: Vorinstanz) zu den Beschwerden vernehmen und beantragte deren Abweisung.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 14. März 2024 gab das Bau- und Justizdepartement der Beschwerdeführerin 1 (auf deren Antrag hin) Gelegenheit, zur Vernehmlassung der Vorinstanz vom 27. Februar 2024 Stellung zu nehmen und forderte sie auf, eine Kopie des Protokolls zur Gemeinderatssitzung vom 1. November 2023 betreffend Beschluss zur Erhebung der Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 26. Oktober 2023 zu den Akten zu reichen. Innert verlängerter Frist reichte die Beschwerdeführerin 1 am 8. April 2024 eine Stellungnahme ein, zu welcher sich die Vorinstanz am 18. April 2024 wiederum vernehmen liess.

Für die Begründung der Parteistandpunkte wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich wird in den Erwägungen darauf eingegangen.

## 3.2 Behandlung der Beschwerden

### 3.2.1 Formelles

#### 3.2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Gemäss § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Er hat den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70). Mit Urteil 1C\_180/2022 vom 11. August 2023 (E. 3.1.2) hat das Bundesgericht mit Blick auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG, wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten hat, ausgeführt, dass mit dieser Pflicht nicht ausgeschlossen sei, «dass sich eine Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wenn der unteren Instanz im Zusammenhang mit der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht». Gestützt auf Art. 33 RPG verfügt der Regierungsrat mithin über volle Kognition, auferlegt sich aber eine gewisse Zurückhaltung.

### 3.2.1.2 Eintreten

#### a. Römisch-katholische Kirchgemeinde Aedermansdorf

Gemäss § 12 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach ständiger Rechtsprechung ist eine Gemeinde gegen einen Rechtsakt beschwerdelegitimiert, wenn sie durch ihn in qualifizierter Weise in schutzwürdigen hoheitlichen Interessen berührt wird (BGE 140 I 90 E. 1.2.2 S. 93, mit Hinweisen). Dies setzt eine erhebliche Betroffenheit in wichtigen öffentlichen Interessen voraus (BGE 138 II 506 E. 2.1.1 S. 509). Nach der Rechtsprechung steht einer Gemeinde das allgemeine Beschwerderecht gemäss Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) ausserdem dann zu, wenn sie durch den angefochtenen Entscheid gleich oder ähnlich wie Private betroffen wird (BGE 140 I 90 E. 1.2.1 S. 93, mit Hinweisen).

In ihrer Vernehmlassung vom 27. Februar 2024 bringt die Vorinstanz vor, die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 vom 6. November 2023 sei nicht rechtsgenügend erhoben worden, da kein formeller Beschluss des Gemeinderats zur Erhebung der Beschwerde vom 6. November 2023 vorgelegen habe, weswegen auf diese nicht einzutreten sei. Bereits im vorinstanzlichen Verfahren habe kein rechtsgenügender Beschluss zur Erhebung der Einsprache vom 15. September 2023 vorgelegen, da dieser auf dem Zirkularweg gefasst worden sei.

Nach § 26 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 (GG; BGS 131.1) sind die Behörden beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder oder ihrer Ersatzmitglieder, aber wenigstens drei anwesend sind. Am 12. September 2023 hat der Kirchgemeinderat von Aedermansdorf den Beschluss gefasst, gegen die aufgelegte Revision der Ortsplanung Einsprache zu erheben. Aufgrund mehrerer Ferienabwesenheiten wurde der Beschluss auf dem Zirkularweg per E-Mail gefasst. Da das Gemeindegesetz für die Beschlussfähigkeit die Anwesenheit einer Mindestanzahl von Personen voraussetzt, sind Zirkularbeschlüsse nicht zulässig und gelten auf diesem Weg gefasste Beschlüsse als nicht zustande gekommen. Eine Ausnahme für «dringliche Situationen» sieht das Gemeindegesetz nicht vor. Allerdings wurde der Beschluss des Kirchgemeinderats von Aedermansdorf, Einsprache zu erheben in der ausserordentlichen Sitzung vom 25. September 2023 in Anwesenheit von vier Mitgliedern des Kirchgemeinderats nachträglich traktandiert und bestätigt und ist damit gültig zustande gekommen.

Aus dem Protokoll vom 1. November 2023 geht hervor, dass drei von fünf Mitgliedern des Gemeinderats der römisch-katholischen Kirchgemeinde Aedermansdorf den Beschluss gefasst haben, gegen den Entscheid des Gemeinderats Aedermansdorf vom 26. Oktober 2023 Beschwerde zu erheben. Die Beschlussfassung erfolgte vor Ort im Sitzungszimmer des Gemeinderats. Da auch die gesetzlich geforderte Anzahl Gemeinderatsmitglieder anwesend war, wurde der Beschluss korrekt gefasst. Zudem weist die Beschwerdeführerin 1 als Grundeigentümerin der Grundstücke GB Aedermansdorf Nrn. 682, 689 und 723 eine besondere Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Nutzungsplanung, d.h. der Gesamtrevision der Ortsplanung Aedermansdorf, auf und ist als Adressatin der angefochtenen Verfügung gleich wie ein Privater betroffen. Damit hat sie ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids. Die Legitimation der Beschwerdeführerin 1 ist gegeben. Folglich ist auf die frist- und formgerechte Beschwerde einzutreten.

#### b. Margot und Cornelis van Hoek

Gemäss § 12 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Die Beschwerdeführer 2 sind Eigentümer des Grundstücks GB Aedermansdorf Nr. 305 und stehen damit in einer besonderen Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Ortsplanungsrevision. Cornelis und Margot van Hoek haben beide am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, wo sie mit ihren Anträgen unterlegen sind, und haben damit ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids. Die Beschwerde ging innert der 10-tägigen Beschwerdefrist nach § 17 Abs. 1 PBG i.V.m. § 9 Abs. 2 VRG beim Regierungsrat ein und entspricht den Formvorschriften (vgl. § 33 Abs. 1 VRG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen keinen Anlass zu Bemerkungen geben, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### 3.2.2 Materielles

#### 3.2.2.1 Beschwerde der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Aedermansdorf

##### a. Augenschein

Das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden ist grundsätzlich ein schriftliches Verfahren. Gemäss § 15 VRG sind die Behörden berechtigt, Augenscheine vorzunehmen, Befragungen vorzunehmen und Gutachten einzuholen, um den rechtserheblichen Sachverhalt festzustellen; eine Pflicht dazu oder zur Durchführung einer Einspracheverhandlung besteht jedoch nicht. Auch aus dem PBG lässt sich keine entsprechende Pflicht ableiten (vgl. §§ 16 und 18 PBG). Ein Augenschein ist dann vonnöten, wenn zu erwarten ist, dass dadurch den Sachverhalt erhellende, neue Erkenntnisse gewonnen werden können. Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Erkenntnisse aus einem Augenschein vor Ort gewonnen werden könnten. Die örtliche Situation geht aus den Akten mit genügender Klarheit hervor. Zur Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit der angefochtenen Ortsplanung bedarf es keines Augenscheines. Der Verfahrensantrag ist folglich abzuweisen.

##### b. Demokratische Legitimation der Planung, Konformität mit dem räumlichen Leitbild

In ihrer Beschwerde bringt die Beschwerdeführerin 1 vor, dass die zonenrechtliche Verankerung der Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone im Zonenreglement verfassungswidrig sei, da das Reglement nicht von der Gemeindeversammlung erlassen worden sei. Mit der Ortsplanungsrevision verbunden seien weitreichende Änderungen im Zonenreglement, welches grundrechtseinschränkende Wirkungen habe, namentlich auf die Eigentumsgarantie nach Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und Art. 16 der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1). Solche Grundrechtseinschränkungen würden einer gesetzlichen Grundlage bedürfen, auf kommunaler Stufe benötige es ein von der Gemeindeversammlung erlassenes rechtssetzendes Reglement. Da das Zonenreglement vom Gemeinderat der Gemeinde Aedermansdorf erlassen worden sei, werde das Legalitätsprinzip verletzt. Die Beschwerdeführerin rügt im Weiteren, es seien die politischen Mitwirkungsrechte der Stimmbevölkerung von Aedermansdorf verletzt worden, da die Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» ohne vorherige Anpassung des räumlichen Leitbilds und damit ohne vorgängigen Grundsatzbeschluss der Gemeindeversammlung von der Vorinstanz beschlossen worden sei. Im räumlichen Leitbild heisse es dazu, dass eine Umzonung im Gebiet «Löwenmatte» zur Wohnzone mit angemessener Dichte geprüft werde. Die Bevölkerung habe angesichts der Verabschiedung des räumlichen Leitbilds an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 in guten Treuen nicht davon ausgehen müssen, dass eine Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereits realisiert werde. Dies widerspreche § 9 Abs. 4 lit. a PBG. Ein unrechtmässiger Zustand liesse sich nur dann vermeiden, wenn sich die Bevölkerung mit einer allfälligen Umzonung der «Löwenmatte» in die Kernzone erneut politisch auseinandersetzen könne und die neue Strategie der Gemeinde den Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung als Leitsatz des räumlichen Leitbilds zum Entscheid unterbreitet werde.

Gemäss Art. 5 Abs. 1 BV bedarf jedes staatliche Handeln einer gesetzlichen Grundlage. Das Legalitätsprinzip besagt, dass ein staatlicher Akt sich auf eine materiellgesetzliche Grundlage stützen muss, die hinreichend bestimmt und vom staatsrechtlich hierfür zuständigen Organ erlassen worden ist. Es dient damit einerseits dem demokratischen Anliegen der Sicherung der staatsrechtlichen Zuständigkeitsordnung, andererseits dem rechtsstaatlichen Anliegen der Rechtsgleichheit, Berechenbarkeit und Voraussehbarkeit staatlichen Handelns (BGE 128 I 113 E. 3c S. 121). Der Gemeinderat ist Planungsbehörde und erlässt die Nutzungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften (§ 9 Abs. 2 PBG). Gemäss § 16 Abs. 3 PBG entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen und beschliesst den Plan. Die Befugnisse sind demnach in einem Gesetz an den Gemeinderat delegiert worden, was bundesrechtskonform ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. August 1998 betreffend den Kanton Freiburg, publ. in: Pra 88 (1999) Nr. 19). Das Zonenreglement der Gemeinde Aedermansdorf wurde daher korrekterweise vom Gemeinderat erlassen und das Legalitätsprinzip nach Art. 5 Abs. 1 BV wurde gewahrt.

Die Gemeinde Aedermansdorf hat in ihrem räumlichen Leitbild 2040 die gewünschte Entwicklung für die nächsten 20 Jahre festgelegt. Das räumliche Leitbild wurde dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet und am 17. Juni 2019 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Es wurden themenweise Leitsätze und mögliche Massnahmen festgelegt. Übergeordnete Ziele, wie die Nutzung der vorhandenen Bauzonen, die Verfügbarkeit und Nutzung der Bauzone sowie insbesondere auch der Erhalt der ortstypischen historischen Qualitäten sind im räumlichen Leitbild festgehalten. In Bezug auf das Gebiet «Löwenmatte» sieht das räumliche Leitbild als Leitsatz folgendes vor (vgl. Ziff. 7.2): «Aedermansdorf geht verantwortungsvoll mit dem Boden um. Wir ermitteln die Potenziale für unsere zukünftige Siedlungsentwicklung und legen fest, wie wir die Potenziale nutzen können. Wir fördern die Weiterentwicklung der Siedlung durch das Mobilisieren der un bebauten Bauzonen und durch eine für Aedermansdorf angemessene Verdichtung. Dabei legen wir Wert auf den Erhalt der Siedlungsqualität. Für das Gebiet «Löwenmatte» prüfen wir eine Umzonung zur Wohnzone mit angemessener Dichte». Aus der Kurzanalyse in Ziff. 7.2 des räumlichen Leitbilds Aedermansdorf 2040 geht zudem hervor, dass die noch vorhandenen, teilweise grösseren un bebauten Flächen in der Bauzone Potenzial für die Weiterentwicklung der Gemeinde bergen würden, allerdings mehrheitlich nicht verfügbares Bauland vorhanden sei. So könne sich die Gemeinde vorstellen, die un bebauten «Löwenmatte» zukünftig für Wohnbauten mit einer ortsverträglichen, verdichteten Bauweise zu nutzen. Als mögliche Massnahme wurde dabei die Prüfung der Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision festgehalten. Bereits im Zeitpunkt des Beschlusses des räumlichen Leitbilds konnte die Bevölkerung Aedermansdorfs also damit rechnen, dass die Gemeinde in Zukunft die Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone in Betracht zieht und hierzu die nötigen Planungsschritte veranlassen würde. Mit der hier streitgegenständlichen Planung hat die Vorinstanz auch nicht entgegen dem räumlichen Leitbild gehandelt, indem sie anstatt einer Prüfung bereits die Umsetzung des Planungsvorhabens beschlossen hat. Es kann nicht vorausgesetzt werden, dass jede beabsichtigte Planung als Grundsatzbeschluss im räumlichen Leitbild festgehalten wird. Das von der Gemeindeversammlung verabschiedete räumliche Leitbild enthält grundlegende Stossrichtungen und Handlungsempfehlungen, wie diese Ziele erreicht werden sollen. Es gibt lediglich die Stossrichtung für die eigentliche Ortsplanung vor, weswegen detailliertere Vorgaben darin keinen Platz finden. Diese weitergehende und detailliertere Planung findet erst im nächsten Schritt, nämlich in der effektiven Nutzungsplanung, für die der Gemeinderat als Planungsbehörde zuständig ist, statt. Die Möglichkeit der Bevölkerung, auf das Planverfahren Einfluss zu nehmen, besteht insbesondere bei der Ausarbeitung des Leitbilds (§ 9 Abs. 3 PBG) und im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens. Der Planungsprozess wurde von der Vorinstanz transparent gestaltet. Insbesondere wurde die Bevölkerung bereits im Vorfeld an einem eigens betreffend die Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» veranstalteten Informationsanlass vom 14. März 2023 über die verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten und generellen Planungsabsichten der Gemeinde informiert und in die Planung einbezogen. Die Bevölkerung konnte ihre Anliegen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wie sodann auch im Einspracheverfahren gegen die aufgelegte Ortsplanung vorbringen. Die Vorinstanz hat sich bereits auf Stufe des Mitwirkungsverfahrens intensiv mit der Planung

und den Vorbringen der Bevölkerung auseinandergesetzt und zu diesem Zweck eine Variantenstudie erstellen lassen, welche der Bevölkerung vorgelegt wurde. Eine erneute Unterbreitung der Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» an einer Gemeindeversammlung zur Aufnahme im räumlichen Leitbild in Form eines Leitsatzes/Grundsatzbeschlusses ist daher nicht angezeigt, konnte sich die Stimmbevölkerung doch hinreichend am Planungsvorhaben der Gemeinde beteiligen. Das Leitbild erfüllt ohne Weiteres die gesetzlichen Anforderungen an ein räumliches Leitbild im Sinne des Planungs- und Baugesetzes. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 erweist sich folglich in diesem Punkt als unbegründet.

### c. Umzonung des Gebiets «Löwenmatte»

Die Beschwerdeführerin 1 rügt in ihrer Beschwerde, es sei im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Aedermansdorf vorgesehen, das Gebiet «Löwenmatte» aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zu entlassen und in eine Kernzone zu überführen, damit neues Bauland zum Wohnen geschaffen werden könne. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Verpflichtung, den Boden haushälterisch zu nutzen, gelte es zwingend zu prüfen, ob diese Umzonung wirklich notwendig sei oder ob nicht bereits das derzeit in der Gemeinde Aedermansdorf für Wohnbauten vorhandene Bauland dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entspreche. Zu berücksichtigen seien dabei die Grundsätze von Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG und Art. 47 RPV. Es sei auf die Bevölkerungsprognose 2022-2035 des Regierungsrats des Kantons Solothurn abzustellen, welcher für die Gemeinde Aedermansdorf von einem annualisierten Bevölkerungsrückgang von über 1 Prozent im Prognosezeitraum ausgehe. Hingegen lege die Vorinstanz in Abweichung zur kantonalen Bevölkerungsprognose in ihrem räumlichen Leitbild ein Bevölkerungsziel von 632 Personen im Jahr 2035 fest, dies bei einer aktuellen Bevölkerungszahl von 589 Personen (Stand 31. Dezember 2022). Die Herleitung dieses Bevölkerungsziels werde nicht näher begründet und sei nicht plausibel. Selbst das Amt für Raumplanung habe im Vorprüfungsbericht vom 18. März 2022 festgehalten, dass sich aus deutlich höheren Planungsannahmen der Gemeinde kein Anspruch auf neue Einzonungen ableiten lasse, was klarerweise gegen die Schaffung eines zusätzlichen Angebots an Bauland für Wohnbauten spreche, wenn solches bereits ohne die geplante Umzonung in genügendem Umfang vorhanden sei. Selbst wenn die kommunale Bevölkerungsprognose zutreffend wäre, sei die Grösse der Bauzonen zu hinterfragen. Gemäss dem Plan «Baulandreserven nach Ortsplanungsrevision» werde allein in der Wohnzone W2 eine Baulandreserve von 31'466 m<sup>2</sup> ausgewiesen, ausmachend 730 m<sup>2</sup> pro zuziehender Person. Hinzu kämen Reserven in den Kernzonen und Gewerbebezonen mit Wohnanteil. Dies ergebe - ohne Berücksichtigung der geplanten Umzonung der «Löwenmatte» - pro zuziehende Person eine Baulandreserve von rund 1'000 m<sup>2</sup> in der Wohnzone. Gemäss Bauzonenstatistik des Bundes aus dem Jahr 2022 betrage die Bauzonenfläche pro Einwohner in der Schweiz rund 280 m<sup>2</sup>. Selbst wenn bei diesem Vergleich in Rechnung zu stellen sei, dass es sich bei Aedermansdorf um eine ländliche Gemeinde mit weniger dichter Bauweise handle, sei die Differenz um ungefähr den Faktor vier frappant. Die Gemeinde Aedermansdorf weise über 30 unbebaute Parzellen und Areale in der Wohnzone W2 aus. Es stehe daher mehr Bauland zur Verfügung, als voraussichtlich innert der nächsten 15 Jahre für eine geordnete Bebauung benötigt werde. Im Weiteren rügt die Beschwerdeführerin 1, dass die Vorinstanz den Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland im Raumplanungsbericht damit begründe, dass das an sich in genügendem Umfang vorhandene Bauland zu wenig genutzt werde. Diese Haltung trage dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung i.S.v. Art. 1 Abs. 1 RPG und § 1 Abs. 1 PBG nicht ausreichend Rechnung. Aus diesem Gebot leite sich die Pflicht der Gemeinde ab, im Rahmen eines aktiven Baulandmanagements mit Nachdruck für die bessere Nutzung des bereits vorhandenen Baulands zu sorgen. Dafür würde der Vorinstanz eine Vielzahl von Mitteln zur Verfügung stehen, von denen sie aber nur in geringem Mass Gebrauch gemacht habe. Insbesondere drohende Auszonungen könnten bereits präventiv wirken und Grundeigentümer zur Bebauung oder Veräusserung ihres Grundstücks bewegen. Eine weitere wirkungsvolle Massnahme bestehe darin, das Verdichtungspotenzial verstärkt auszuschöpfen, welches in der Gemeinde Aedermansdorf in hohem Mass gegeben sei. Entgegen Art. 15

Abs. 4 lit. b RPG komme die Vorinstanz ihrer Verpflichtung zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Wohn- und Kernzonen nicht nach, ebenso wenig schöpfe sie durch geeignete reglementarische Bestimmungen das innere Verdichtungspotenzial aus.

Die Vorinstanz hat dazu in ihrer Verfügung vom 26. Oktober 2023 ausgeführt, dass obwohl in der Gemeinde ein theoretisches Nachverdichtungspotenzial bestehe, dieses aufgrund der Siedlungsstruktur nicht ausgeschöpft werden könne, da die Wohnzone W2 in der Gemeinde überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern auf relativ grossen Grundstücken bestehe. Darüber hinaus gebe es in der Gemeinde kaum leerstehende Wohnungen. Zuzufolge der bestehenden Strukturen, der Parzellengrösse und der Quartierverträglichkeit in der Wohnzone W2 sei eine Nachverdichtung im Ausmass der Soll-Dichten nicht machbar. Dass in der Bevölkerungsprognose der Gemeinde von einer höheren Einwohnerzahl ausgegangen werde, sei nachvollziehbar begründet worden, weswegen von den Planungsmassnahmen der kantonalen Bevölkerungsprognose abgewichen werden könne. Bei der streitgegenständlichen Planung handle es sich zudem nicht um eine Einzonung, sondern um eine Umzonung, was Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG nicht entgegen stehe. Darüber hinaus werde mit der Umzonung der «Löwenmatte» in Übereinstimmung mit dem räumlichen Leitbild Aedermansdorf 2040 eine dichte, qualitätsvolle Ergänzung des Dorfkerns erreicht, wodurch ein Wohnangebot für verschiedene Zielgruppen geschaffen und der Generationenwechsel innerhalb der Gemeinde angeregt bzw. beschleunigt werde.

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2). Nach Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet (lit. a) und es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b). Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne, die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Die Beschwerdeführerin 1 bezieht sich auf Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG sowie Art. 30 Abs. 1 und Art. 47 RPV und verneint einen Anspruch der Gemeinde Aedermansdorf auf Neueinzonungen, was sie mit den in Aedermansdorf bereits heute vorhandenen Baulandreserven begründet. Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass Art. 15 Abs. 4 RPG sich nach dem Gesetzeswortlaut ausdrücklich auf Einzonungen bezieht. Vorliegend ist jedoch eine Umzonung der «Löwenmatte» aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) in die Kernzone vorgesehen. Der angerufene Art. 15 Abs. 4 RPG kommt daher nicht zur Anwendung, ebenso wenig einschlägig sind die erwähnten Bestimmungen der Raumplanungsverordnung. Einzonungen sind in der hier streitbetreffenen Ortsplanung auch nur in untergeordnetem Umfang vorgesehen (vgl. dazu Raumplanungsbericht, S. 47 ff., insb. die vorgesehene Anpassung der Bauzonengrenze auf den Grundstücken GB Aedermansdorf Nrn. 824 und 631). Das Amt für Raumplanung hat diesen Einzonungen im Rahmen der Vorprüfungen unter Bedingungen zugestimmt (vgl. Vorprüfungsbericht vom 18. März 2022, S. 16 ff. und Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 2023, S. 3).

Der Kanton Solothurn liess im Jahr 2005 eine Bevölkerungsprognose bis 2030 erstellen. Er überprüfte und aktualisierte sie erstmals im Jahr 2009 mit einem Zeithorizont bis 2035 und letztmals 2016 mit einem Zeithorizont bis 2040. Mit der Kenntnisnahme der Bevölkerungsprognose 2015 bis 2040 durch den Regierungsrat wurde das mittlere Szenario als verbindliche Grundlage für Planungen mit räumlichen Auswirkungen festgelegt (vgl. RRB Nr. 2017/518 vom 21. März 2017). Der Prognosehorizont der neuen Bevölkerungsprognose erstreckt sich von 2022 bis 2050. Gemäss RRB Nr. 2023/1334 vom 29. August 2023 erscheint eine Verbindlicherklärung eines Szenarios heute nicht mehr zweckmässig, da eine Prognose keine Zielsetzung sein kann und überdies

auch gerade auf Stufe Gemeinden mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist. Die aktualisierte Bevölkerungsprognose hat damit in erster Linie die Funktion als Grundlage für verschiedene räumliche Planungen von Kanton und Gemeinden. Zudem wird klar darauf hingewiesen, dass es sich um modellierte Annahmen über die künftige Entwicklung der Solothurner Bevölkerung handelt. Die Voraussage einer künftigen Entwicklung basiert immer auf Annahmen. Je länger der Prognosehorizont dauert, desto wahrscheinlicher ist eine Abweichung der Prognose von der tatsächlichen Entwicklung. Dies gilt umso mehr bei kleinen Raumeinheiten. Deshalb ist die Prognose periodisch zu überprüfen und zu aktualisieren.

Für die Gemeinde Aedermannsdorf sieht die kantonale Bevölkerungsprognose im mittleren Szenario eine kontinuierliche Abnahme der Bevölkerungszahl auf 457 Personen bis ins Jahr 2040 bzw. 479 Personen bis ins Jahr 2035 vor. Im Gegensatz dazu geht die Vorinstanz von einem moderaten Bevölkerungswachstum um 40 bis 80 Personen auf maximal 650 Personen aus. Gemäss Einwohnerstatistik vom August 2019 würden innerhalb der Bauzone rund 453 Personen und rund 115 Personen ausserhalb der Bauzone leben. Die Vorinstanz führt aus, die kantonale Prognose sei für die Gemeinde nicht nachvollziehbar, so habe diese bereits im Jahr 2016 unter der tatsächlichen Einwohnerzahl gelegen und weiche auch im Jahr 2017 um 32 Personen davon ab. Seit der letzten Ortsplanung sei die Einwohnerzahl trotz jährlicher Schwankungen aber stabil geblieben und sogar angestiegen. In Aedermannsdorf leben 581 Personen (Stand 31. Dezember 2020). Seit 2014 ist die Bevölkerungszahl jährlich um wenige Einwohnende gestiegen. Das mittlere Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose geht von einem Bevölkerungsrückgang aus, für das Jahr 2035 werden noch rund 480 Einwohnende prognostiziert. Die Vorinstanz bringt vor, dass die aktuelle Bevölkerungszahl von Aedermannsdorf 50 Personen über dem für das Jahr 2020 prognostizierten Wert liege. Auch die Bautätigkeit der letzten Jahre bestätige dies. So seien pro Jahr zwei bis drei neue Einfamilienhäuser erstellt worden, was mit einer Zunahme von zwei bis vier Personen pro Jahr korreliere (vgl. Vernehmlassung vom 27. Februar 2024, Rz. 18 ff.). Es ist der Gemeinde unbenommen, von der kantonalen Bevölkerungsprognose abweichende Planungsannahmen zu treffen, soweit diese Abweichungen nachvollziehbar begründet werden. Dies ist vorliegend der Fall. Insofern die Beschwerdeführerin 1 daher rügt, die Herleitung des Bevölkerungsziels sei nicht näher begründet worden, sei nicht plausibel und beruhe gar auf willkürlichen Annahmen, ist ihr nicht zuzustimmen. Schliesslich bleibt zu erwähnen, dass die Bevölkerungsprognose, wie im erwähnten Regierungsratsbeschluss vom 29. August 2023 (RRB Nr. 2023/1334) ausgeführt, lediglich theoretischer Natur ist und die Abweichung sich gegenüber der kantonalen Berechnung als bloss geringfügig erweist.

Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss S-1.1.17) überprüfen die Gemeinden die unbebauten Bauzonen und ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung. Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren, Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen und Reservezonen zu überprüfen (Beschluss S-1.1.15). Im räumlichen Leitbild hat Aedermannsdorf verschiedene Leitsätze zur qualitätvollen Entwicklung verabschiedet. So will die Gemeinde die Aussenentwicklung begrenzen und verantwortungsvoll mit dem Boden umgehen. Unbebaute Bauzonen seien möglichst zu mobilisieren und es werde eine angemessene Verdichtung angestrebt. Dabei sei Wert auf den Erhalt der Siedlungsqualität und des Ortsbildes zu legen. Die Weiterentwicklung und Verdichtung der Bauzonen habe mit Rücksicht auf die bestehenden Siedlungsstrukturen zu erfolgen (vgl. Räumliches Leitbild, S. 20). Gemäss der kantonalen Siedlungsstrategie ist der Anteil unbebauter Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in der Gemeinde Aedermannsdorf unterdurchschnittlich. Die Dichte im Bereich Wohnen wird als klar unterdurchschnittlich und die Bauzone als eher zu gross eingeschätzt. Die Vorinstanz hat im Raumplanungsbericht die bisherige Bautätigkeit in der Gemeinde Aedermannsdorf sowie die vorhandenen Baulandreserven dargestellt. So wurden zwischen der letzten Gesamtrevision im Jahr 2000 und Ende August 2019 insgesamt 4.28 ha Bauland neu überbaut, zwischen den Jahren 2014 bis 2020 wurden 18 neue Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus erstellt. Rund 72 % der Bauentwicklung entfiel dabei auf die 2-geschossige Wohnzone, wo die grösste Bautätigkeit im Gebiet «Lümen» (Lümenstrasse, Lümenfeld, Kirchstrasse), entlang der Lörenmattstrasse sowie entlang der Leacker- und

Sandackerstrasse stattfand. Der kleinere Teil der Bauentwicklung hat in den Misch- und Arbeitszonen stattgefunden. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hat keine Bautätigkeit stattgefunden. In der Gemeinde Aedermansdorf sind rund 4.70 ha rechtmässig eingezonerter Bauzone nicht bebaut (vgl. Raumplanungsbericht, S. 22 ff.).

Die Vorinstanz bringt vor, dass zwar grundsätzlich ausreichend unbebautes Bauland vorhanden sei, dieses jedoch mehrheitlich nicht verfügbar sei, was für die Gemeinde eine grosse Herausforderung darstelle. Als ersten Schritt zur Mobilisierung dieser Baulandreserven habe die Gemeinde im September 2019 eine Umfrage bei den betroffenen Grundeigentümern vorgenommen. Über die Hälfte der Baulandreserven in den Wohn- und Mischzonen seien gemäss Rückmeldung einiger dieser Grundeigentümer nicht erhältlich, dies aufgrund von konkreten Bauvorhaben, Überbauungsabsichten in den nächsten 5 bis 15 Jahren oder wegen Eigenbedarfs für die Kinder und Enkel. Einige Grundstücke seien auf der Gemeindeforum zum Verkauf publiziert worden. Eine grössere Fläche (Schaubenmatte) habe die Gemeinde selbst erworben und weiterverkauft. Bei den meisten Baulandreserven handle es sich um Einzelparzellen, welche innerhalb des Siedlungsgebiets liegen würden, erschlossen und von der Bauzone umschlossen seien. Sie würden sich daher nicht für eine Auszonung eignen (vgl. Raumplanungsbericht, Kap. 5.3, S. 27 ff.). Ein weiteres Nachverdichtungspotenzial bestehe in Aedermansdorf nicht. Die von Seiten des Kantons vorgegebenen Soll-Dichten könnten in Aedermansdorf nicht erreicht werden. Eine Nachverdichtung in diesem Ausmass sei nicht erwünscht, nicht quartierverträglich und nicht realistisch. Aufgrund der bestehenden Strukturen hinsichtlich Gebäudetypologie (mehrheitlich Einfamilienhäuser) und Parzellengrössen (mehrheitlich Flächen über 600 m<sup>2</sup>) resultiere eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte im Vergleich zu anderen ländlichen Gemeinden (vgl. Raumplanungsbericht, S. 35).

Tatsächlich liegt in der Gemeinde Aedermansdorf die Dichte in der Wohnzone W2 (27 E/ha) tiefer als der Durchschnitt im ländlichen Raum (32 E/ha). In der Kernzone und Gewerbezone mit Wohnen entspricht die Dichte den Durchschnittswerten. Das grösste Nachverdichtungspotenzial besteht in der Wohnzone W2. Ohne Nachverdichtung bietet die heutige Bauzone theoretisch Platz für weitere 78 Einwohnende, wodurch sich total ein Fassungsvermögen von 646 Einwohnenden ergibt. Eine Erhöhung der Soll-Dichten auf 55 E/ha erscheint jedoch in Anbetracht des Nachverdichtungspotenzials in den bestehenden Einfamilienhausquartieren unrealistisch und für die Gemeinde nicht erreichbar. Eine Nachverdichtung wird hier nur punktuell erfolgen können (vgl. Vorprüfungsbericht vom 18. März 2022, S. 18). Die von der Beschwerdeführerin 1 angesprochenen Auszonungen sind aufgrund der Lage der noch unbebauten Grundstücke (mehrheitlich im Siedlungszentrum, von Land in der Bauzone umschlossen und erschlossen) unzuweckmässig. Hinzuzufügen ist, dass auch mit dem Erwerb und Weiterverkauf des Landes der Schaubenmatte in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns (GB Aedermansdorf Nrn. 324, 777, 779 und 785) durch die Gemeinde Aedermansdorf Bauland mobilisiert werden soll, wo ein Einfamilienhausquartier geplant ist. Es ist daher festzustellen, dass die Vorinstanz zum Zweck der Baulandmobilisierung die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten wahrgenommen hat. Ein Nachverdichtungspotenzial und die Möglichkeit, die von der Vorinstanz erwartete Bevölkerungszunahme abzufangen, besteht daher lediglich noch auf dem Gebiet der «Löwenmatte». Die Vorinstanz hat die BSB + Partner Ingenieure und Planer AG mit der Erstellung einer Variantenstudie für die «Löwenmatte» beauftragt. In der Variantenstudie wurden von der BSB + Partner Ingenieure und Planer AG in Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgruppe der Gemeinde und nach Besichtigung des betroffenen Gebiets vier mögliche Varianten für eine Überbauung der «Löwenmatte» entwickelt, welche u.a. die Bebauung mit Einfamilien-, Reiheneinfamilienhäusern oder einem Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern vorsehen. Die Variantenstudie entwickelte gestützt auf die Variante 3 einen Entwurf 3 mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, mit welchem insgesamt 28 Wohneinheiten (ohne zugewiesene Flächen für Dienstleister) und damit Wohnraum für bis zu 64 Personen realisiert werden könnte, wodurch sich auch die Nutzungsdichten erhöhen würden. Der Entwurf 3 solle fortan als Idee für die weitere Bearbeitung dienen und liefere die Eckwerte der festzulegenden Gestaltungsplanpflicht (vgl. S. 20 der Variantenstudie). Die Vorinstanz hat

damit aufgezeigt, dass sie mit der Überbauung der «Löwenmatte» eine dichte, qualitätsvolle Ergänzung des Dorfkerns erreichen will. Dass mit der Umzonung der «Löwenmatte» in eine Kernzone eine weitere Wohnnutzung ermöglicht werden soll, ist ein nachvollziehbares Interesse der Vorinstanz. In dieser Hinsicht liegt die Zonenplanänderung im Interesse der Verdichtung nach innen. Dies ist in Anbetracht der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Verdichtung an geeigneten Lagen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und b sowie Art. 3 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG ein zulässiges Interesse der Planungsbehörde. Der Beschwerdeführerin 1 ist daher nicht zuzustimmen, wenn sie vorbringt, die Vorinstanz schöpfe weder die Möglichkeiten der Baulandmobilisierung noch die Potenziale der inneren Verdichtung aus und verletze deshalb übergeordnetes Recht.

Die Kernzone bezweckt die Erweiterung des Dorfkerns mit einer qualitätsvollen, verdichteten Überbauung. Ziel ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots mit einer attraktiven Aussen- und Grünraumgestaltung sowie die Schaffung von öffentlich zugänglichen Flächen als Begegnungsorte. Zulässig sind zweigeschossige Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (vgl. § 17 Abs. 1 und 2 Zonenreglement). Sodann ist gemäss Zonenreglement für das betroffene Gebiet «Löwenmatte» die Gestaltungsplanpflicht A vorgesehen. Die Parzellen GB Aedermansdorf Nrn. 306 und 719 sind insgesamt 4'360 m<sup>2</sup> gross. Der Erlass eines Gestaltungsplans ist wegen der Grösse des Baugebiets durchaus gerechtfertigt und geeignet, eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen sicherzustellen. Mit der Lage der Bauten sowie den Bestimmungen zur Gestaltung in den Sonderbauvorschriften ist eine architektonisch gute Überbauung gewährleistet. Der Eingliederung in den bestehenden Dorfkern wird insbesondere durch die Verpflichtung zur Anpassung der Hauptbauten an die historisch gewachsene Dorftypologie der angrenzenden Kernzone sowie durch die vorgesehene Bauweise mit Satteldächern und Verpflichtung zur Ausrichtung der Hauptfirstrichtung parallel zum Hang und zum Strassenraum gewährleistet. Gleichzeitig soll eine hohe Aussenraumqualität sichergestellt werden. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zudem eine städtebauliche Studie / Testplanung mit Richtprojekt oder in einem kooperativen Verfahren zu erarbeiten, wobei die Vorinstanz, die kantonalen Fachstellen sowie unabhängige Fachexperten als Beurteilungsgremium in das Verfahren einbezogen werden sollen. Der neue § 17 des Zonenreglements ist geeignet, die planerischen Ziele der Gemeinde durchzusetzen. Bis auf einige gestalterische Ergänzungen des Amts für Raumplanung (vgl. Vorprüfungsbericht vom 18. März 2022, S. 10 und 11) ist die Bestimmung im neuen Zonenreglement nicht zu beanstanden. Eine Aufhebung von § 17 des Zonenreglements ist daher nicht angezeigt.

Die Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» in eine Kernzone erweist sich damit als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

#### d. Bedarf an Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)

In ihrer Beschwerde führt die Beschwerdeführerin 1 weiter aus, mit der Umzonung der «Löwenmatte» in eine Kernzone und Entlassung derselben aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) schränke die Vorinstanz ihren Handlungsspielraum in erheblichem Masse ein. Zwar sei die öBA ebenfalls Bauzone, unterscheide sich jedoch fundamental von der Wohn- oder Gewerbezone, da hier bewusst Land dem Baulandmarkt entzogen werde, um auch langfristig genügend Raum für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zur Verfügung zu haben. Dieser Zweck bedürfe einer Betrachtungsweise, die über den Zeithorizont einer Ortsplanungsrevision hinausgehe. Mit der Umzonung der «Löwenmatte» entstünde Bauland im Eigentum der Gemeinde, das dazu verwendet würde, private Grundeigentümer von ihrer Pflicht zu entlasten, ihre unbebauten Grundstücke zu bebauen oder zu verkaufen, obwohl gerade dies gemäss der Raumplanungsgesetzgebung zu forcieren wäre. Die Vorinstanz behandle die «Löwenmatte» als Reservezone für die Wohn- und Gewerbenutzung und unterlaufe damit die Absichten des übergeordneten Rechts. Der Zweck der öBA bestehe nicht darin, die verfestigte Situation bezüglich Verfügbarkeit auf dem privaten Baulandmarkt zu lösen.

Die Vorinstanz führt im Raumplanungsbericht (Ziff. 8.3, S. 35) dazu aus, die Gemeinde verfüge heute über zu grosse Flächen in der öBA, insbesondere am Standort «Löwenmatte» (GB Aedermansdorf Nrn. 306 und 719) bestehe kein Bedarf für diese Flächen. Die beiden Grundstücke seien im Rahmen der Ortsplanung des Jahres 1983 der öBA zugewiesen und seither nicht bebaut worden. Vorher seien diese Grünzone gewesen. In den letzten beiden Ortsplanungen sei man noch von einem deutlich höheren Bevölkerungswachstum ausgegangen als effektiv stattgefunden habe. Die öBA-Flächen seien auf dieses Bevölkerungswachstum und die dazu notwendigen Infrastrukturen (Schule, Gemeindehaus etc.) ausgelegt gewesen. Weiter habe dannzumal das Gallihaus noch nicht als Gemeindehaus zur Verfügung gestanden, in welchem heute viele Nutzungen der Gemeinde untergebracht seien. Zudem sei die Gemeinde in vielen Bereichen regional organisiert, z.B. führe Aedermansdorf zusammen mit der Nachbargemeinde Herbetswil den Kindergarten und die Primarschule, die Oberstufe könne in Matzendorf und Balsthal besucht werden.

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten erstellt werden (§ 34 Abs. 1 PBG). Derartige Zonen sollen unter möglichst genauer Angabe des Zweckes, für den sie verwendet werden sollen, für den künftigen Raumbedarf des Gemeinwesens ausgeschieden werden. Zweck der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist also die Landsicherung für künftige Vorhaben, aber auch, durch grosszügigere (Bau-)Vorschriften die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu ermöglichen, die nach den Bestimmungen der umgebenden Zonen nicht oder nur erschwert zulässig wären (vgl. Urteil VWBES.2007.308 des Verwaltungsgerichts vom 21. Februar 2008 E. 2c). Wie von der Vorinstanz im Raumplanungsbericht ausgeführt, hat die Gemeinde die öffentlichen Nutzungen grösstenteils ausgelagert, was insbesondere für die Schule gilt (s.o.). Die Feuerwehr kommt aus Matzendorf (Feuerwehr Mittelthal), auch der Zivilschutz und die Spitex werden regional organisiert. Im Dorfkern gibt es zudem das Gemeindehaus (Mehrzweckgebäude, Gallihaus), die Post und das Restaurant Schlüssel. Die Vorinstanz hat daher nachvollziehbar dargelegt, dass in der Gemeinde Aedermansdorf kein konkreter Bedarf besteht, um in den kommenden Jahren auf der «Löwenmatte» öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten zu erstellen. Dies dürfte auch mit der geplanten Überbauung der «Löwenmatte» und vor dem Hintergrund des von der Vorinstanz angestrebten Bevölkerungswachstums nicht notwendig werden. Zwar kann nicht von der Hand gewiesen werden, dass die Gemeinden langfristig planen müssen, um Land für mögliche öffentliche Nutzungen zu sichern. Allerdings steht die «Löwenmatte» leer, seit sie im Jahr 1983 der öBA zugewiesen wurde. Vor diesem Hintergrund erscheint es wenig sinnvoll, dieses Land für weitere Jahrzehnte in «Reserve» zu behalten, wenn, wie die Vorinstanz ausführt, heute in der Gemeinde vielmehr ein Bedarf an Wohnraum besteht. Zudem kann die Gemeinde Aedermansdorf auf andere Flächen in der öBA ausweichen, insb. auf die Grundstücke GB Aedermansdorf Nrn. 411 und 692, die im Bereich des Primarschulhauses und des Kindergartens liegen und wo sich heute ein Fussballplatz und ein grosser Parkplatz befinden.

Die Vorinstanz hat damit hinreichend begründet, weswegen in der Gemeinde kein Bedarf an der «Löwenmatte» zur Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen vorhanden ist. Die Beschwerdeführerin 1 bringt denn auch nicht vor, worin effektiv ein solcher Bedarf bestehen soll. Die Umzonung der «Löwenmatte» ist daher auch unter diesem Aspekt als zweckmässig zu bezeichnen. Wie zuvor ausgeführt, hat die Gemeinde ein Interesse an der Umzonung. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

#### e. Sakralraum St. Josefskirche / Friedhof

Die Beschwerdeführerin 1 bringt im Weiteren vor, dass die St. Josefskirche und der Friedhof direkt an die «Löwenmatte» angrenzen würden. Beim damaligen Bau der Kirche habe man darauf geachtet, dass diese vom Dorfkern abgesetzt und leicht erhöht gebaut werde. Damit referenziere man die klassische Stellung der Kirche im dörflichen Kontext, etwa auch zu sehen bei der Kirche im benachbarten Matzendorf. Unterhalb der Kirche und ebenfalls in Distanz zum Dorf-

kern liege der Friedhof. Zusammen würden Kirche und Friedhof einen deutlich abgesetzten sakralen Raum bilden, der durch den Meisenbach und die unbebaute «Löwenmatte» getrennt werde. Durch die nun geplante, relativ dichte Überbauung werde dieses Ensemble massiv beeinträchtigt und verschwinde in einem ineinander verfliessenden unstrukturierten Siedlungsbrei von historischem Dorfkern, Neuüberbauung und Sakralraum. Mit der Umzonung der «Löwenmatte» werde dem «Sakralraum» St. Josefskirche und Friedhof nicht genügend Rechnung getragen.

Die Vorinstanz führt dazu in Rz. 39 ihrer Vernehmlassung vom 27. Februar 2024 aus, es gehe der Beschwerdeführerin 1 lediglich darum, die unbebaute Sicht auf die Kirche zu erhalten. Dieses Argument könne einer recht- und zweckmässigen Ortsplanungsrevision - wie der hier vorliegenden - jedoch nicht entgegengehalten werden. Bei entsprechenden Bauprojekten habe die Beschwerdeführerin 1 immer noch das Recht, dagegen jeweils Einsprache zu erheben, um ein konkretes Bauprojekt auf seine Rechtmässigkeit und hinsichtlich der materiellen Bauvorschriften überprüfen zu lassen.

Gemäss dem Raumplanungsbericht vom 3. August 2023 erfolge in Aedermannsdorf der Ortsbildschutz durch die Kernzone und deren Zonenvorschriften sowie durch den Einzelobjektschutz. Gemäss kantonalem Richtplan verfügt Aedermannsdorf über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Eine Kurzanalyse des historischen Ortsbildes ist in der Siedlungsentwicklungsanalyse zu finden. Nach § 20 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11) können die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen. Als schützenswert gelten Objekte, deren Unterschutzstellung vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist. Als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind. Die Vorinstanz hat die St. Josefskirche mit Pfarrhaus und Friedhof nicht als schützens- oder erhaltenswertes Objekt in das Zonenreglement aufgenommen. Aus denkmalpflegerischer Sicht steht diesem Entscheid jedenfalls nichts entgegen. Auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist die Kirche nicht enthalten. Es besteht kein Grund, den Dorfkern rund um die Kirche so wenig wie möglich zu überbauen und diese somit von überall her sichtbar zu machen. Ohnehin ist unwahrscheinlich, dass das Gebiet «Löwenmatte» bis in unabsehbare Zukunft als «grüne Wiese», wie dies heute der Fall ist, weiterbesteht. Schliesslich könnte die «Löwenmatte» in Zukunft, selbst wenn von einer Umzonung abgesehen würde, im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bebaut werden. Die Einzelheiten einer möglichen Bebauung sind im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens und des dafür vorgesehenen Verfahrens zu beurteilen. Durch die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht wird die Eingliederung in den bestehenden Dorfkern gewährleistet (vgl. Ziff. 3.2.2.1, Bst. c). So kann dem bestehenden «Sakralraum» denn auch in gestalterischer Hinsicht genügend Rechnung getragen werden. In § 17 Abs. 4 des neuen Zonenreglements ist vorgesehen, dass «Die Gestaltung und Setzung der Hauptbauten [...] sich an die historisch gewachsene Dorftypologie der angrenzenden Kernzone anzupassen [hat]». Des Weiteren soll das Areal über einen öffentlichen Fussweg erschlossen werden, der die Anknüpfung zur Kirche und zum parkähnlichen Friedhof gewährleisten soll. An die ästhetische Gestaltung und die Einordnung in die Quartiertypologie werden daher durch die Gestaltungsplanpflicht erhöhte Anforderungen gestellt und der «Sakralraum» wird in den raumplanerischen Entscheid der Gemeinde einbezogen, weswegen sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet erweist.

#### f. Fazit

Andere Gründe, welche gegen eine Recht- und Zweckmässigkeit der hier streitgegenständlichen Ortsplanungsrevision sprechen würden, sind keine ersichtlich und bringt die Beschwerdeführerin 1 auch nicht vor. Die Beschwerde erweist sich im Lichte der vorgemachten Ausführungen insgesamt als unbegründet, weswegen sie abzuweisen ist.

### g. Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a Gebührentarif vom 8. März 2016 (GT; BGS 615.11) werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Beschwerdeführerin 1 unterliegt vollständig, weshalb sie die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00 zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.00 zu verrechnen.

#### 3.2.2.2 Beschwerde von Margot und Cornelis van Hoek

##### a. Umzonung des Gebiets «Löwenmatte»

Die Beschwerdeführer 2 beantragen in ihrer Beschwerde, dass auf eine Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» in eine neue Kernzone «Löwenmatte» im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision Aedermannsdorf abzusehen und § 17 des Entwurfs des Zonenreglements zu streichen sei. Anstelle der Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» sei das vorhandene Potenzial an anderem nicht überbauten Bauland auszuschöpfen. Zur Begründung führen die Beschwerdeführer 2 an, dass die geplante Umzonung der haushälterischen Nutzung des Bodens, welche ein zentrales Anliegen der Raumplanungsgesetzgebung i.S.v. Art. 1 Abs. 1 RPG, § 1 Abs. 1 und § 26 Abs. 1 PBG sei, nicht genügen würde. Zur weiteren Begründung werde auf die Einsprache vom 15. September 2023 verwiesen. Wie aus dieser hervorgeht, komme das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn im Rahmen seiner Siedlungsstrategie u.a. zum Schluss, dass die Bauzonengrösse in Aedermannsdorf eher zu gross und die Einwohnerdichte unterdurchschnittlich sei, was klarerweise gegen die Schaffung eines zusätzlichen Angebots an Bauland für Wohnbauten spreche, wenn solches Bauland bereits ohne die streitgegenständliche Umzonung der «Löwenmatte» in genügendem Umfang vorhanden sei. Die von der Gemeinde angestellte Bevölkerungsprognose widerspreche zudem jener des kantonalen Siedlungsberichts, worauf das Amt für Raumplanung im Vorprüfungsbericht vom 18. März 2022 aber nicht eingehe, wobei es immerhin ausdrücklich festhalte, dass sich selbst aus den deutlich höheren Planungsannahmen der Gemeinde kein Anspruch auf zusätzliche Einzonungen ableiten lasse (vgl. Vorprüfungsbericht vom 18. März 2022, S. 8). Sogar die Vorinstanz habe bei ihrer von den kantonalen Vorgaben abweichenden Bevölkerungsprognose festgestellt, dass grundsätzlich genügend Bauland vorhanden sei, womit mehr Bauland zur Verfügung stünde, als voraussichtlich innert der nächsten 15 Jahre für eine geordnete Besiedlung benötigt werde. Aus dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung leite sich für die Gemeinden eine Pflicht ab, im Rahmen des aktiven Baulandmanagements mit Nachdruck für die bessere Nutzung des bereits vorhandenen Baulands zu sorgen. Die Vorinstanz habe diesbezüglich ausgeführt, dass ihr die dafür nötigen Druckmittel fehlen würden, dabei stehen ihr bereits heute zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, zum Beispiel würden drohende Auszonungen bereits präventiv wirken und Grundeigentümer dazu bewegen, die Bauzone zu bebauen oder ihre Grundstücke zu veräussern. Eine weitere Massnahme bestehe darin, das vorhandene Verdichtungspotenzial verstärkter auszuschöpfen. Wie dem Raumplanungsbericht (Kap. 8.2, S. 34 f., insb. Tabelle 9, S. 34) zu entnehmen sei, liege in der Gemeinde Aedermannsdorf die IST-Dichte in der zweigeschossigen Wohnzone ganze fünf Personen unter der IST-Dichte für den ländlichen Raum des Kantons Solothurn. Die Soll-Dichte des Kantons für den ländlichen Raum liege gar 23 (bebaut) bzw. 28 (unbebaut) Personen höher als die IST-Dichte in der Gemeinde Aedermannsdorf. Selbst wenn diese Soll-Dichte nicht angestrebt werde, bestehe bei der Verdichtung noch erhebliches Potenzial. Auch die Eigentümer von Grundstücken hätten einen wesentlichen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden zu leisten und seien gefordert, ihre Grundstücke innert einem angemessenen Zeitraum zu überbauen oder zu deren Verkauf Hand zu bieten. Indem die Vorinstanz bereits einen Grossteil der zusammenhängenden Flächen nördlich der Lättgass (GB Aedermannsdorf Nrn. 324, 777, 778, 779 und 785) im Jahr 2020 erworben habe und gemäss Raumplanungsbericht in Kürze sieben Bauplätze zum

Kauf und für eine Überbauung zur Verfügung stehen würden, habe sie die Grundeigentümer bereits von ihrer «Verwertungspflicht» entlastet. Die «Löwenmatte» mit ihren 4'360 m<sup>2</sup> stelle heute die letzte bedeutende strategische Reserve in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dar. Mit der vorgesehenen Umnutzung verzeihe sich die Gemeinde Aedermansdorf die Möglichkeit, dieses Grundstück in einem späteren Zeitpunkt für Wohnbauten zur Verfügung zu stellen, wenn der Mangel an unbebautem Boden in der Wohnzone tatsächlich prekär werden sollte. Die Gemeinde schränke mit der Umzonung zudem ihren Handlungsspielraum in erheblichem Masse ein, die «Löwenmatte» im Sinne ihrer Bestimmung als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu nutzen. Als Grund für die Umzonung führe die Vorinstanz zudem an, es sollen Angebote für das Wohnen im Alter geschaffen werden. Ein solches Angebot könne auch in regionaler Zusammenarbeit geschaffen werden.

Es kann im Wesentlichen auf die bereits zur Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 gemachten Ausführungen verwiesen werden (vgl. Ziff. 3.2.2.1, Bst. c und d). Hervorzuheben ist, dass, auch wenn sich von den höheren Planungsannahmen der Gemeinde grundsätzlich kein Anspruch auf zusätzliche Einzonungen ableiten lassen mag, es sich vorliegend um eine Umzonung der «Löwenmatte» aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) in die Kernzone handelt und nicht um eine Einzonung des Gebiets. Einzonungen sind in der hier streitbetroffenen Ortsplanung nur in untergeordnetem Umfang vorgesehen (vgl. dazu Raumplanungsbericht, S. 47 ff., insb. die vorgesehene Anpassung der Bauzonengrenze auf den Grundstücken GB Aedermansdorf Nrn. 824 und 631; vgl. auch Vorprüfungsbericht vom 18. März 2022, S. 16 ff. und Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 2023, S. 3). Die Kernzone soll die Erweiterung des Dorfkerns mit einer qualitätsvollen, verdichteten Überbauung bezwecken. Ziel der Gemeinde ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots mit einer attraktiven Aussen- und Grünraumgestaltung sowie die Schaffung von öffentlich zugänglichen Flächen als Begegnungsorte. Zulässig sind zweigeschossige Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (vgl. § 17 Abs. 1 und 2 Zonenreglement). Die Vorinstanz macht geltend, dass in Aedermansdorf ein Mangel an Wohnraum, insb. an Mietwohnungen und verfügbaren Bauparzellen, bestehe, was anhand der bestehenden Strukturen aus freistehenden Einfamilienhäusern in der Wohnzone W2 nachvollziehbar erscheint. Dass mit der Umzonung der «Löwenmatte» in eine Kernzone eine weitere Wohnnutzung ermöglicht werden soll, ist daher ein nachvollziehbares Interesse der Vorinstanz. In dieser Hinsicht liegt die Zonenplanänderung im Interesse der Verdichtung nach Innen. Dies ist in Anbetracht der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Verdichtung an geeigneten Lagen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und b sowie Art. 3 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG ein zulässiges Interesse der Planungsbehörde. Die Vorinstanz war jedenfalls nicht gehalten, für die geplante Überbauung der «Löwenmatte» Lösungen im Rahmen einer regionalen Zusammenarbeit zu suchen, insbesondere da keine reinen Alterswohnungen geplant sind und ein Bedarf an einer solchen regionalen Zusammenarbeit ohnehin fraglich erscheint.

Es ist der Gemeinde unbenommen, von der kantonalen Bevölkerungsprognose abweichende Planungsannahmen zu treffen, soweit diese Abweichungen nachvollziehbar begründet werden. Die Abweichung von der kantonalen Bevölkerungsprognose wurde von der Vorinstanz hinreichend begründet und ist plausibel. Der Prognosehorizont der kantonalen Bevölkerungsprognose erstreckt sich von 2022 bis 2050. Die aktualisierte Bevölkerungsprognose hat in erster Linie die Funktion als Grundlage für verschiedene räumliche Planungen von Kanton und Gemeinden, und trifft modellierte Annahmen über die künftige Entwicklung der Solothurner Bevölkerung (RRB Nr. 2023/1334 vom 29. August 2023). In Anbetracht dessen, dass die Bevölkerungsprognose theoretischer Natur ist, erscheint die Abweichung gegenüber der kantonalen Berechnung als geringfügig. Eine andere Beurteilung würde zu Unrecht eine Genauigkeit statuieren, welche in der Realität nicht vorhanden ist.

Die Vorinstanz hat hinreichend dargelegt, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Ge-

mäss der kantonalen Siedlungsstrategie ist der Anteil unbebauter Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in der Gemeinde Aedermansdorf unterdurchschnittlich. Die Dichte im Bereich Wohnen wird als klar unterdurchschnittlich und die Bauzone als eher zu gross eingeschätzt. Die Vorinstanz hat im Raumplanungsbericht die bisherige Bautätigkeit in der Gemeinde Aedermansdorf sowie die vorhandenen Baulandreserven dargestellt. Die Vorinstanz bringt vor, dass zwar grundsätzlich ausreichend unbebautes Bauland vorhanden sei, dieses jedoch mehrheitlich nicht verfügbar sei. Zum Zweck der Mobilisierung der Baulandreserven hat die Vorinstanz zunächst eine Umfrage bei den betroffenen Grundeigentümern vorgenommen, welche ergeben hat, dass einige Grundstücke aufgrund von konkreten Bauvorhaben, Überbauungsabsichten in den nächsten 5 bis 15 Jahren oder wegen Eigenbedarfs für die Kinder und Enkel nicht erhältlich seien. Die Dichte in der Wohnzone W2 (27 E/ha) liegt tiefer als der Durchschnitt im ländlichen Raum (32 E/ha). In der Kernzone und Gewerbezone mit Wohnen entspricht die Dichte den Durchschnittswerten. Das grösste Nachverdichtungspotenzial besteht in der Wohnzone W2. Eine Erhöhung der Soll-Dichten auf 55 E/ha erscheint jedoch in Anbetracht des Nachverdichtungspotenzials in den bestehenden Einfamilienhausquartieren unrealistisch und für die Gemeinde nicht erreichbar. Eine weitere Nachverdichtung wird hier bloss punktuell erfolgen können (vgl. Vorprüfungsbericht vom 18. März 2022, S. 18). Weitere Auszonungen sind aufgrund der Lage der noch unbebauten Grundstücke im Bauland (mehrheitlich im Siedlungszentrum, von Land in der Bauzone umschlossen und erschlossen) unzweckmässig. Die Vorinstanz hat sodann zum Zweck der Baulandmobilisierung bereits Massnahmen ergriffen (insb. Erwerb und Weiterverkauf der Schaubenmatte, GB Aedermansdorf Nrn. 324, 777, 779, und 785). Im Ergebnis hat die Vorinstanz die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Mobilisierung von unbebautem Bauland wahrgenommen.

Die Vorinstanz hat dargelegt, dass das Gebiet der «Löwenmatte» auch langfristig nicht für eine Bebauung mit öffentlichen Bauten und Anlagen benötigt wird. Die «Löwenmatte» weist eine Landfläche von 4'360 m<sup>2</sup> auf. Sie steht bereits seit einiger Zeit leer. Wie unter Ziff. 3.2.2.1, Bst. c ausgeführt wurde, ist die Gemeinde in vielen Bereichen regional organisiert und arbeitet mit den Nachbargemeinden zusammen. Auch in Anbetracht des von der Vorinstanz prognostizierten Bevölkerungswachstums und der geplanten Überbauung der «Löwenmatte» und damit Verfügbarmachung von Wohnraum ist nicht zu erwarten, dass ein Bedarf an öffentlicher Infrastruktur in einem Ausmass notwendig werden würde, welches eine Bereitstellung von mehr als 4'000 m<sup>2</sup> Landfläche rechtfertigen würde. Zu welchen öffentlichen Nutzungszwecken eine Fläche dieser Grösse in der öBA-Zone derzeit in der Gemeinde Aedermansdorf benötigt wird, führen die Beschwerdeführer 2 auch nicht aus. Es sind zudem noch andere Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden, auf welche die Gemeinde im Bedarfsfall zurückgreifen kann.

Bezüglich § 17 des neuen Zonenreglements ist anzumerken, dass die neu im Gebiet «Löwenmatte» vorgesehene Gestaltungsplanpflicht A erhöhte Anforderungen an die Eingliederung der Bauten in den bestehenden Dorfkern und Anpassung an die historisch gewachsene Dorfstruktur stellt. Der Erlass eines Gestaltungsplans ist wegen der Grösse des Baugebiets gerechtfertigt und geeignet, eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen sicherzustellen. Die Ausscheidung des Gebiets mit einer Gestaltungsplanpflicht liegt daher im berechtigten Interesse der Gemeinde. Der neue § 17 des Zonenreglements ist geeignet, die planerischen Vorstellungen und Ziele der Gemeinde durchzusetzen. Bis auf einige gestalterische Ergänzungen des Amtes für Raumplanung (vgl. Vorprüfungsbericht vom 18. März 2022, S. 10 und 11) ist die Bestimmung im neuen Zonenreglement nicht zu beanstanden. Eine Aufhebung von § 17 des Zonenreglements ist daher nicht angezeigt.

Nach dem Vorgesagten erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet.

## b. Verbindlicher Bebauungsplan

Die Beschwerdeführer 2 beantragen, eine allfällige Umzonung der «Löwenmatte» in eine neue Kernzone sei der Bevölkerung von Aedermansdorf erst an einer Gemeindeversammlung zu unterbreiten, wenn ein aussagender Bebauungsplan vorliege. Zur Begründung führen sie aus, dass die in der Variantenstudie von BSB + Partner Ingenieure und Planer AG vom 30. Juni 2021 verwendeten Durchschnittsberechnungen nur zu einer sehr ungenauen Aussage darüber führen würden, was nun wirklich gebaut werden solle. Es müsse deshalb ein endgültiger Bebauungsplan vorgelegt werden, welcher die Grösse der Wohnungen und Zimmer sowie deren Gestaltung umfasse und entsprechende Vorkehrungen für alte und junge Personen beinhalte. Die Variantenstudie verweise in Kapitel 5 stets auf die «notwendigen Schritte». Mit der Beschwerde wollten die Beschwerdeführer 2 erreichen, dass man sich ernsthaft Gedanken mache, um den Bewohnern von Aedermansdorf ein allseits verbindliches Projekt für ihre Zukunft anbieten zu können. Es werde zudem auf die Einsprache vom 15. September 2023 verwiesen. In dieser wurde gerügt, dass die «Löwenmatte» ohne vorherige Anpassung des räumlichen Leitbilds und damit ohne vorgängigen Grundsatzbeschluss der Gemeindeversammlung umgezont werden solle, wodurch die politischen Rechte der Stimmbevölkerung von Aedermansdorf verletzt würden und was § 9 Abs. 4 lit. a PBG widerspreche. Dieser unrechtmässige Zustand lasse sich nur vermeiden, wenn sich die Bevölkerung mit einer allfälligen Umzonung der «Löwenmatte» in die Kernzone erneut politisch auseinandersetzen könne und die neue Strategie der Gemeinde den Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung als Leitsatz des räumlichen Leitbilds zum Entscheid unterbreitet werde. Zudem sei im verbindlichen Leitsatz des räumlichen Leitbilds lediglich ausgeführt worden, dass eine Umzonung geprüft werde. Die Bevölkerung habe daher nicht mit einer Realisierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision rechnen müssen.

Die Vorinstanz hat eine Variantenstudie in Auftrag gegeben. Dies ist zu begrüessen und zeigt, dass sie sich bereits vertieft mit einer möglichen Bebauung der «Löwenmatte» auseinandergesetzt hat, wobei das Ziel der Vorinstanz berücksichtigt wurde, ein Wohn- und Dienstleistungsangebot für jüngere und ältere Personen zu schaffen. Dass noch kein fertiger «Bebauungsplan» vorliegt, ist dabei nicht zu beanstanden. Die weitergehende und detailliertere Planung findet erst im Rahmen der effektiven Nutzungsplanung statt, für die der Gemeinderat als Planungsbehörde zuständig ist. Ohnehin soll nach der streitgegenständlichen Zonenplanung für das Gebiet «Löwenmatte» die Gestaltungsplanpflicht A gelten (vgl. Ausführungen unter Ziff. 3.2.2.2, Bst. a), welche eine qualitätsvolle Bebauung sicherstellen soll, was sich als zweckmässig und sinnvoll erweist. Die Bevölkerung wird sich daher zu einem konkreten Gestaltungsplan im Rahmen des dafür vorgesehenen Verfahrens nach §§ 15 ff. PBG noch äussern können. Eine weitergehende planerische Fixierung würde die Gemeinde und die Grundeigentümer zu stark binden. Im Gestaltungsplan müssen verschiedene Möglichkeiten, die im Interesse der Gemeinde sind, einfließen können. Zudem besteht auf Seiten der Vorinstanz ohnehin die Absicht, auf der «Löwenmatte» ein Wohnangebot für Jung und Alt zu realisieren.

Betreffend der geforderten Anpassung des räumlichen Leitbilds ist auf die Ausführungen zur Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 zu verweisen (vgl. Ziff. 3.2.2.1, Bst. b). Die Ortsplanung ist gemäss § 9 Abs. 1 PBG Aufgabe der Einwohnergemeinde. Laut § 9 Abs. 2 PBG besteht die Ortsplanung im Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften und stützt sich auf den Raumplanungsbericht. Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Die Zuständigkeit zum Erlass des Zonenreglements ist gesetzlich klar dem Gemeinderat zugewiesen. Eine erneute Unterbreitung der Umzonung des Gebiets «Löwenmatte» an einer Gemeindeversammlung zur Aufnahme im räumlichen Leitbild in Form eines Leitsatzes/Grundsatzbeschlusses ist daher nicht angezeigt. Auch konnte sich die Bevölkerung im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Mitwirkungsmöglichkeiten bereits hinreichend am Planungsvorhaben der Gemeinde beteiligen. Ebenso wenig ist eine Anpassung des räumlichen Leitbilds angezeigt. Es erfüllt ohne Weiteres die gesetzlichen Anforderungen an ein räumliches Leitbild im Sinne des Planungs- und Baugesetzes. Die politischen Rechte der Stimmbevölkerung von Aedermansdorf wurden folglich nicht verletzt. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

### c. Fazit

Andere Gründe, welche gegen eine Recht- und Zweckmässigkeit der hier streitgegenständlichen Ortsplanungsrevision sprechen würden, sind keine ersichtlich und bringen die Beschwerdeführer 2 auch nicht vor. Die Beschwerde erweist sich im Lichte der vorgemachten Ausführungen insgesamt als unbegründet, weswegen sie abzuweisen ist.

### d. Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a GT werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 800.00 festgesetzt. Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Beschwerdeführer 2 unterliegen vollständig, weshalb sie die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 zu bezahlen haben. Diese sind mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 800.00 zu verrechnen.

## 3.3 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen
- Ausweitung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität
- Schaffung von strukturierten, nutzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Aedermannsdorf zur Verfügung:

- Die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbaulich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht.
- Die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird.
- Die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet sind.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebiets.

Die vom Amt für Raumplanung vorgenommene Prüfung kommt im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanungsrevision allen vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

### 3.3.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Folgende im Rahmen der Ortsplanungsrevision getroffenen Festlegungen geben zu besonderen Bemerkungen Anlass:

- Die Umzonung im Gebiet «Löwenmatte» (Parzellen GB Aedermansdorf Nrn. 306 und 719) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone Löwenmatte entspricht dem zentralen Richtplangrundsatz der Verdichtung im bebauten Gebiet. Obwohl in der Gemeinde ein grösseres, theoretisches Nachverdichtungspotenzial besteht, kann dieses aufgrund der Siedlungsstruktur insbesondere in der Wohnzone 2-geschossig nicht ausgeschöpft werden. Mit der Umzonung der «Löwenmatte» wird deshalb eine Bauzone geschaffen, die eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen soll. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum alten Ortskern ist eine sorgfältige und qualitätsvolle Entwicklung unabdingbar. So soll mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht bzw. dem Einfordern eines Qualitätsverfahrens eine zielgerichtete Entwicklung gefördert werden. Die Qualitätsvorgaben sind zwingende Voraussetzungen für diese Umzonung.
- Die Parzelle GB Aedermansdorf Nr. 523 wurde bisher der Industriezone zugeordnet. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Parzelle neu der Gewerbezone zugeordnet. Die bestehende Nutzung ist sowohl in einer Industrie- als auch in einer Gewerbezone zonenkonform. Gegenüber den benachbarten Nutzungen müssen die Belastungsgrenzwerte der ES III weiterhin eingehalten werden.
- Im Gebiet «Isenhammer» auf der Parzelle GB Aedermansdorf Nr. 1051 befindet sich ein Reitplatz. Dabei handelt es sich um eine nicht zonenkonforme Anlage. Die Liegenschaft wird aber weiterhin in der Landwirtschaftszone belassen, da der Reitbetrieb kürzlich aufgegeben wurde. Der Reitplatz muss somit zurückgebaut werden. Hierfür zuständig ist die kommunale Baubehörde.
- Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision resultieren in den Gebieten «Lörenmattstrasse/Schaubmattweg» sowie «Lümeneggässli/Lümenfeld» aufgrund einer Anpassung des Erschliessungskonzepts verschiedene Änderungen im Erschliessungsplan (Aufhebung bzw. Verlegung von Strassenabschnitten mit Auswirkungen auf die jeweiligen Parzellen- bzw. Bauzonenflächen).
- Ausserdem werden im Übergangsbereich zwischen dem öffentlichen Strassenareal und der angrenzenden Bauzone überall dort, wo der rechtsgültige Zustand nicht dem tatsächlich gebauten Zustand entspricht, mehrere kleinflächige Arrondierungen vorgenommen. Die Arrondierungen betreffen insbesondere die Allmend- und Dorfstrasse sowie die Strassen Lümenfeld und Hauptstrasse. Es werden Flächen der Verkehrszone Strasse der Wohnzone 2-geschossig oder der Kernzone zugeordnet. Die Bereinigung findet auch in entgegengesetzter Richtung statt, d. h. es werden Flächen der Wohnzone 2-geschossig oder der Kernzone neu der Verkehrszone Strasse zugeordnet.

### 3.3.2 Änderungen Bauzone

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind zwei Einzonungen als Spezialfälle gemäss dem Planungsgrundsatz S-1.1.12 des kantonalen Richtplans vorgesehen. Die Gesamtfläche ist kleiner als 0.5 ha. Somit besteht keine Kompensationspflicht.

Auf der Parzelle GB Aedermansdorf Nr. 631 im Bereich des Wohnhauses soll eine Fläche von ca. 545 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig einzont werden. Im Sinne einer zweckmässigen Ergänzung der Bauzone im Bereich nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauten und Anlagen ist diese Änderung plausibel und wird gutgeheissen.

Im südlichen Bereich der Parzelle GB Aedermansdorf Nr. 737 sollen die Liegenschaftsgrenze und die Bauzonengrenze an die effektiven Nutzungsverhältnisse angepasst werden. In diesem Zusammenhang wird im Sinn einer Arrondierung eine Fläche von ungefähr 208 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig einzont. Die besagte Fläche ist seit langem Teil der Gartengestaltung der Liegenschaft. Diese Anpassung der Bauzone geht mit einer Grenzmutation einher, so dass die Liegenschaft GB Aedermansdorf Nr. 737 um die oben erwähnte Fläche erweitert wird, und die Nutzungsgrenze zwischen Landwirtschafts- und Siedlungsgebiet neu auf der Liegenschaftsgrenze zu liegen kommt. Auch diese Änderung der Bauzone ist nachvollziehbar und wird befürwortet.

Die Grundeigentümerin der Liegenschaft GB Aedermansdorf Nr. 737 verpflichtet sich, innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Rechtskraft der Ortsplanung bei der kommunalen Baubehörde ein ordentliches, bewilligungsfähiges Baugesuch für die Stützmauer und die Gartengestaltung einzureichen. Die Stützmauer ist zu begrünen, um den Störeffekt zu minimieren und für eine ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes zu sorgen. Die Begrünung hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

### 3.3.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des PAG nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Die Gemeinde Aedermansdorf hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen. Die Gemeindeversammlung beschloss das Reglement am 8. Juni 2022. Das Bau- und Justizdepartement genehmigte dieses mit Verfügung vom 24. August 2022. Das Reglement legt einen Abgabesatz von 30 % fest und bestimmt, dass für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig ist. Das PAR sieht gegenüber dem PAG keine erweiterten Abgabebetstände vor.

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind die folgenden Planungsmassnahmen relevant für den Ausgleich der Planungsmehrwerte:

- Einzonungen von insgesamt 753 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig (Parzellen GB Aedermansdorf Nrn. 631 und 737): Für die beiden Einzonungen ist das PAG anzuwenden. Im PAR hat die Gemeinde einen Abgabesatz von 30 % festgelegt. Da es sich bei den beiden Einzonungen um Spezialfälle gemäss dem Planungsgrundsatz S-1.1.12 des kantonalen Richtplans handelt, fliessen 20 % der Planungsmehrwerte an den Kanton und 10 % an die Gemeinde.

- Umzonung von insgesamt 4'360 m<sup>2</sup> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone Löwenmatte (Parzellen GB Aedermansdorf Nrn. 306 und 719): Für die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Mischzone ist grundsätzlich das PAG anzuwenden. Gemäss § 6 PAG sind die Einwohnergemeinden von der Abgabepflicht befreit. Die beiden Parzellen befinden sich im Alleineigentum der Gemeinde Aedermansdorf. Für diese Planungsmassnahme ist folglich keine Ausgleichsabgabe festzusetzen.
- Umzonungen von Verkehrszone Strasse in die Wohnzone 2-geschossig auf diversen Parzellen im Bereich der aufzuhebenden resp. zu verlegenden Strassenabschnitte in den Gebieten «Lörenmattstrasse/Schaubmattweg» sowie «Lümeneggässli/Lümenfeld»: Die Frage bezüglich der Ausgleichsabgabepflicht bei der Aufhebung geplanter Strassenabschnitte bzw. bei Korrekturen am Strassenverlauf wurde im Rahmen der Vorprüfungen nicht abschliessend geklärt. Im Bereich, wo Strassenabschnitte vollständig aufgehoben werden, besteht eine Abgabepflicht. Betroffen sind die Parzellen GB Aedermansdorf Nrn. 169, 322, 324, 633, 775, 778, 779, 1075 und 1076 im Gebiet «Lörenmattstrasse/Schaubmattweg» sowie die Parzellen GB Aedermansdorf Nrn. 886, 963 und 964 im Gebiet «Lümeneggässli/Lümenfeld». 30 % der Planungsmehrwerte fliessen an die Gemeinde.

### 3.3.4 Fruchtfolgeflächen

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Gemeinde Aedermansdorf sind Fruchtfolgeflächen der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an Fruchtfolgeflächen ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien «FFF geeignet» zu 100 % und «FFF bedingt geeignet» zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie «FFF in Reservezonen» ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision führt durch die Zuordnung der Reservezonen zur Landwirtschaftszone zu folgenden Änderungen: Die Fruchtfolgefläche in der Reservezone entlang der Leijackerstrasse (Qualität «bedingt geeignet») kann nach der Zuordnung zur Landwirtschaftszone wieder zu 50 % (von insgesamt 86.78 a Fruchtfolgefläche) an das Mindestkontingent des Bundes angerechnet werden. Somit sind im Inventar 0.87 ha «FFF in Reservezone» weniger und dieselbe Fläche «FFF bedingt geeignet» zusätzlich anzurechnen.

### 3.3.5 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Mit der Eingabe der Ortsplanungsrevision zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne auch in digitaler Form einzureichen. Die aktualisierten Nutzungsplandaten wurden zur Prüfung eingereicht.

#### 4. Gesamtwürdigung und Herangehensweise

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich, auch unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen zur Beschwerdebehandlung, als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

#### 5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Aedermannsdorf, bestehend aus

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan Ortsteil Nord 1:4'000
- Gesamtplan Ortsteil Süd 1:4'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung Ortsteil Nord 1:1'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Süd 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan 1:1'000
- Naturgefahrenplan Wassergefahren 1:2'000
- Zonenreglement

wird genehmigt.

5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Die Publikation ist unmittelbar nach diesem Beschluss in die Wege zu leiten. Sollte gegen den Beschwerdeentscheid entsprechend den nachfolgenden Beschlussziffern ein Rechtsmittel ergriffen werden, so hat dasselbe keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.

5.3 Behandlung der Beschwerden

5.3.1 Die Beschwerde der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Aedermannsdorf, vertreten durch den Kirchgemeinderat, vom 6. November 2023 wird abgewiesen.

5.3.2 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Die Römisch-katholische Kirchgemeinde Aedermannsdorf hat die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'800.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.00 verrechnet.

5.3.3 Die Beschwerde von Margot und Cornelis van Hoek vom 6. November 2023 wird abgewiesen.

- 5.3.4 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 800.00 festgesetzt. Margot und Cornelis van Hoek haben die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 800.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 800.00 verrechnet.
- 5.4 Planungsausgleich
- 5.4.1 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision für alle in Ziff. 3.3.3 der Erwägungen aufgeführten Ein- und Umzonungen die mit der jeweiligen planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwerte zu berechnen.
- 5.4.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Forderung über die Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümerschaften mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.4.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Verfügungen über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe für die Einzonungen dem Bau- und Justizdepartement zu eröffnen.
- 5.4.4 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.5 Der Gemeinderat sorgt dafür, dass die Grundeigentümerin der Liegenschaft GB Aedermansdorf Nr. 737 innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Rechtskraft der Ortsplanung bei der kommunalen Baubehörde ein ordentliches, bewilligungsfähiges Baugesuch für die Stützmauer und die Gartengestaltung einreicht. Die Stützmauer ist zu begrünen, um den Störeffekt zu minimieren und für eine ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes zu sorgen. Die Begrünung hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.
- 5.6 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die rechtsgültige Ortsplanung, d. h. für den Bauzonenplan, den Erschliessungsplan Teil Nord, den Erschliessungsplan Teil Süd, den Strassenklassierungsplan und den Lärmempfindlichkeitsstufenplan (mit RRB Nr. 1296 vom 27. Juni 2000 genehmigt) sowie für den Gesamtplan und das Zonenreglement (nachträglich mit RRB Nr. 2004/768 vom 6. April 2004 genehmigt).
- 5.7 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:
- Gestaltungsplan «Anbau Schulhaus» (RRB Nr. 2724 vom 9. September 1991)
  - Teilerschliessungsplan «Eisenhammer» (RRB Nr. 2011/1914 vom 13. September 2011)
  - Teilerschliessungsplan «Lättgasse» (RRB Nr. 2011/1913 vom 13. September 2011).
- 5.8 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan fortzuschreiben. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden sämtliche Reservezonen der Gemeinde Aedermansdorf definitiv aufgehoben.
- 5.9 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten die Nachführung des FFF-Inventars vorzunehmen.

- 5.10 Die Gemeinde Aedermannsdorf hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation folgende Unterlagen zuzustellen: 2 vollständige Dossiers (Genehmigungsunterlagen und orientierende Unterlagen), 2 Bauzonenpläne, 2 Sätze Gesamtpläne, 1 Satz Erschliessungspläne, 2 Zonenreglemente sowie 1 Naturinventar und -konzept inkl. Plan. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 5.11 Die Gemeinde Aedermannsdorf hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.
- 5.12 Die Gemeinde Aedermannsdorf hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation 3 Sätze der Waldfeststellungspläne zuzustellen. Sie sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen. Das Amt für Raumplanung sorgt dafür, dass sie vor der Aufnahme ins digitale Planregister vom Amt für Wald, Jagd und Fischerei unterschrieben werden.
- 5.13 Die Gemeinde Aedermannsdorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 10'030.00, zu bezahlen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

**Kostenrechnung****Römisch-katholische Kirchgemeinde Aedermannsdorf,  
Kirchstrasse 176, 4714 Aedermannsdorf**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'800.00	(Fr. 1'800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 1'800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

**Kostenrechnung****Cornelis und Margot van Hoek, Hardstrasse 13,  
4714 Aedermannsdorf**

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

**Kostenrechnung****Gemeinde Aedermannsdorf, Dorfstrasse 201,  
4714 Aedermannsdorf**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 10'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 10'030.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen  
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement (if)  
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (vs/lb)  
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2023/172)  
 Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung  
 Amt für Raumplanung (scs; SOBAU Geschäfts-Nr. 82'441), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)  
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)  
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung  
 Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturinventar und -konzept inkl. Plan  
 (später)  
 Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)  
 Amt für Verkehr und Tiefbau  
 Hochbauamt  
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)  
 Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**  
 Amt für Landwirtschaft  
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Satz gen. Erschliessungspläne, 1 Satz gen. Gesamtpläne  
 sowie 3 Sätzen Waldfeststellungspläne (später)  
 Amt für Gemeinden  
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonenplan, 1 Satz gen. Gesamtpläne und  
 1 gen. Zonenreglement (später)  
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40  
 Gemeinde Aedermannsdorf, Dorfstrasse 201, 4714 Aedermannsdorf, mit 1 gen. Dossier (später),  
 mit Rechnung **(Einschreiben)**  
 Bauverwaltung Aedermannsdorf, Dorfstrasse 201, 4714 Aedermannsdorf  
 Römisch-katholische Kirchgemeinde Aedermannsdorf, z. Hd. Beat Bader, Kirchgemeindepräsi-  
 dent, Kirchstrasse 176, 4714 Aedermannsdorf **(Einschreiben)**  
 Cornelis und Margot van Hoek, Hardstrasse 13, 4714 Aedermannsdorf **(Einschreiben)**  
 BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen  
 Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: «Gemeinde Aeder-  
 mannsdorf: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung / Genehmigung des neuen  
 Baureglements»)

